Raadsbesluit

Zaaknummer: 1884358

Steller: J.E.A. Arjaans
Team: Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen en Economie

De raad van de gemeente Hoorn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 september 2021, gelet op artikel 149 van de Gemeentewet, besluit vast te stellen:

Verordening stimuleringsregeling wonen boven en in winkels 2021

Artikel 1 Begripsbepalingen

a. woning: iedere woonruimte bestemd en in gebruik voor zelfstandige permanente bewoning als zodanig;

b. complex: een gebouw of samenstel van gebouwen;

c. aanvrager: degene die de aanvraag voor stimuleringsbijdrage indient zijnde de gebruiker van het pand of de eigenaar

d. eigenaar: de eigenaar van een pand. Onder eigenaar wordt ook verstaan:

1. een vereniging van eigenaren;

2. degene die het recht van erfpacht heeft;

3. de houder van een recht van opstal;

4. de houder van een appartementsrecht;

5. degene die een beperkt zakelijk recht (vruchtgebruik) heeft

e. sociale verhuurder: een toegelaten instelling zoals bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;

f. particuliere verhuurder: de natuurlijke of rechtspersoon die één of meer woningen verhuurt en die geen toegelaten instelling is als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;

g. eigenaar-bewoner: de eigenaar die de eigen woning zelf bewoont;

h. plan: een omschrijving van de te treffen voorzieningen;

i. kosten van het plan: hiertoe behoren (indien door burgemeester en wethouders verplicht gesteld)

1. de gespecificeerde aanneemsom;

2. het architectenhonorarium;

3. technisch onderzoek aan de woning en/of het complex woningen;

4. adviezen van erkende deskundigen op het gebied van constructies, installaties en/of bouwfysica; doeleinden zoals omschreven in deze verordening;

j. stimuleringsbijdrage: een bijdrage ineens in de kosten voor doeleinden zoals omschreven in deze verordening;

k. subsidieplafond: een jaarlijks door de gemeenteraad vast te stellen plafond voor het op grond van deze verordening verstrekken van stimuleringsbijdragen voor het project wonen boven en in winkels

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. Deze verordening is van toepassing op:

a. Het verstrekken van een stimuleringsbijdrage voor het realiseren van zelfstandige huur- of koopwoningen boven winkels en andere functies in de binnenstad binnen een bestaand gebouw.

b. Het verstrekken van een stimuleringsbijdrage voor het realiseren van zelfstandige huur- of koopwoningen in winkels en andere functies in de binnenstad binnen een bestaand gebouw, met uitzondering van de locaties zoals genoemd in artikel 2 lid 2.

c. Een aanvraag voor een stimuleringsbijdrage kan worden ingediend door sociale verhuurders, particuliere verhuurders, eigenaren van huur- en koopwoningen en initiatiefnemers voor het realiseren van huur- en koopwoningen.

d. Onder de binnenstad wordt verstaan het gebied dat is gelegen binnen de singels.

2. De volgende straten zijn uitgesloten van de toepassing van artikel 3a: Grote Noord, Kleine Noord, Nieuwsteeg, Lange Kerkstraat, Gedempte Turfhaven, Breed (tussen Achterom en Veemarkt), Gouw, Nieuwstraat en Kerkstraat.

Artikel 3 Stimuleringsbijdragen "wonen boven winkels"

1. Een stimuleringsbijdrage wordt alleen toegekend voor plannen waarvan de goedgekeurde geraamde kosten € 2.000,-- of meer bedragen. Dit bedrag geldt per woning of complex indien sprake is van een complexgewijze aanpak.

2. Een stimuleringsbijdrage wordt verstrekt voor het realiseren van een zelfstandige woning boven winkels en andere functies in de binnenstad zoals bedoeld in artikel 2.

3. Een stimuleringsbijdrage kan alleen worden aangevraagd wanneer een omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend.

Artikel 3a Stimuleringsbijdrage "wonen in winkels"

1. Een stimuleringsbijdrage wordt alleen toegekend voor plannen waarvan de goedgekeurde geraamde kosten € 2.000,-- of meer bedragen. Dit bedrag geldt per woning of complex indien sprake is van een complexgewijze aanpak.

2. Een stimuleringsbijdrage wordt verstrekt voor het realiseren van een zelfstandige woning in een winkel en andere functies in de binnenstad zoals bedoeld in artikel 2.

3. Een stimuleringsbijdrage wordt alleen verstrekt wanneer een omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend.

Artikel 4 Maximale stimuleringsbijdrage

1. Per complex wordt voor maximaal twee woningen een stimuleringsbijdrage verstrekt.

2. De maximale stimuleringsbijdrage zoals bedoeld in artikel 2, sub a. bedraagt 50% van de goedgekeurde kosten met een maximum van 10.000,--per woning.

3. Indien het, in aanvulling op het bepaalde in lid 1, gaat om een huurwoning met een huur beneden de maximale aftoppingsgrens zoals deze op grond van de Wet op de huurtoeslag van toepassing is verklaard, kan een extra bijdrage worden verstrekt van maximaal € 2.500,-- per woning.

4. Indien het in aanvulling op het bepaalde in lid 1 gaat om het realiseren van een aparte opgang voor een bovenwoning of een aantal bovenwoningen, kan een extra bijdrage worden verstrekt van 50% van de goedgekeurde kosten voor de zelfstandige opgang met een maximum van € 2.500,-- per project.

a. Voor een desbetreffende opgang aansluitend op het Grote Noord geldt een maximum bijdrage van € 4.500,-- per project.

4. De maximale stimuleringsbijdrage zoals bedoeld in artikel 2, sub b. bedraagt 50% van de goedgekeurde kosten met een maximum van 7.000,-- per woning.

Artikel 5 Voorrang

1. Burgemeester en wethouders geven ten aanzien van aanvragen op grond van artikel 2, sub a, voorrang aan aanvragen van sociale verhuurders, niet winstbeogende instellingen en/of complexgewijze aanpak in combinatie met herstructurering van de woonomgeving. Deze voorrang geldt uitsluitend binnen de door het college in de nadere regels gestelde termijn waarbinnen de aanvragen moeten zijn ontvangen.

2. Voor de in lid 1 genoemde aanvragen kunnen burgemeester en wethouders, binnen de marges van de eventueel vastgestelde subsidieplafonds en zo nodig vooruitlopend op concrete aanvragen, bedragen reserveren voor in ontwikkeling zijnde projecten.

3. Met inachtneming van het gestelde in de leden 1 en 2 worden complete aanvragen op volgorde van binnenkomst behandeld.

Artikel 6 Vereisten aanvraag

1. De aanvraag wordt elektronisch ingediend via de website met het daartoe door burgemeester en wethouders vastgestelde formulier. De aanvraag wordt ingediend bij burgemeester en wethouders. Hierbij worden de volgende stukken gevoegd:

a. tekeningen die een goed inzicht geven in de te treffen voorzieningen;

b. een onafhankelijk en deskundig opgesteld rapport met technische onderbouwing van het plan;

c. een werkomschrijving;

d. een gespecificeerde begroting van kosten;

e. het te realiseren energielabel, minstens energielabel C

f. de verleende omgevingsvergunning of ingediende aanvraag;

g. bewijs of toestemming van eigenaar.

2. Burgemeester en wethouders kunnen in nadere regels aanvullende indieningsvereisten stellen.

Artikel 7 Beslistermijn

Burgemeester en wethouders nemen binnen 8 weken een beslissing op een compleet ingediende aanvraag.

Artikel 8 Subsidieplafond

1. Ieder jaar vóór 15 december publiceren burgemeester en wethouders gelijktijdig met de nadere regels als bedoeld in het tweede lid, het subsidieplafond voor het daaropvolgende jaar onder de voorwaarde dat door de raad voldoende middelen op de begroting beschikbaar zullen worden gesteld.

2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels vast over de verdeling van het beschikbare budgetten, in welke volgorde aanvragen in behandeling worden genomen, waarbij de datum van binnenkomst uitgangspunt is en onverminderd het bepaalde in artikel 5. Het college stelt in de nadere regels tevens vast wanneer een aanvraag voldoende compleet is om als binnengekomen aanvraag te worden geregistreerd.

3. Een aanvraag voor een stimuleringsbijdrage wordt afgewezen als het beschikbare subsidieplafond is bereikt.

4. De gemeenteraad wordt schriftelijk geïnformeerd, indien 90 procent van het beschikbare budget is gereserveerd of verstrekt.

Artikel 9 Voorwaarden stimuleringsbijdrage

1. De stimuleringsbijdrage wordt toegekend onder de voorwaarde dat:

a. in de aangeleverde stukken aantoonbaar wordt gemaakt welke voorzieningen en maatregelen er worden getroffen in het kader van brandveiligheid en brandpreventie (welke betrekking hebben op materiaalgebruik, brandcompartimentering en vluchtroutes). In de ontwerp- en/of bouwtekeningen dienen deze onderdelen te zijn aangegeven (voorzien van een toelichting in het renvooi);

b. op de datum van toekenning niet mag zijn begonnen met de uitvoering van de werkzaamheden, tenzij burgemeester en wethouders van deze voorwaarde vooraf schriftelijk ontheffing hebben verleend. Deze ontheffing kan alleen verleend worden voor de datzelfde jaar ingediende aanvraag, niet voor toekomstig in te dienen aanvragen;

c. binnen 1 jaar na de voorlopige toekenning een aanvang moet zijn gemaakt met de uitvoering van de werkzaamheden;

d. binnen 2 jaar na de voorlopige toekenning de werkzaamheden moeten zijn uitgevoerd;

2. er aan door burgemeester en wethouders met de controle belaste personen, tijdens en na de uitvoering van de werkzaamheden, toegang wordt verleend tot de desbetreffende panden.

3. De woning/woningen dien(t)(en) na uitvoering van het werk te voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit zoals dat gold op het moment van indienen van de aanvraag.

Artikel 10 Uitsluitingsgrond

Er wordt geen stimuleringsbijdrage verstrekt voor:
a. voorzieningen die naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet als sober en doelmatig zijn aan te merken;

b. voorzieningen die naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet in het belang van de volkshuisvesting en/of de leefbaarheid zijn.

Artikel 11. Wet BIBOB

Het college kan voor subsidies binnen door de raad vast te stellen beleidsterreinen of onderdelen daarvan bepalen dat de gevraagde subsidie wordt geweigerd of de verleende subsidie wordt ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 12 Gereedmelding

1. Nadat de werkzaamheden conform het op grond van artikel 7 goedgekeurde plan zijn uitgevoerd dient het plan gereedgemeld te worden bij burgemeester en wethouders. Deze gereedmelding dient binnen 12 maanden na uitvoering van de werkzaamheden te zijn ingediend.

2. Bij de gereedmelding dient te worden ingediend:

a. een specificatie van de werkelijk gemaakte kosten (indien verplicht gesteld);

b. alle betalingsbewijzen of een accountantsverklaring;

c. een verklaring dat bij de uitgevoerde werkzaamheden is voldaan aan de voorwaarden verbonden aan de toekenning van de lening.

d. een verklaring dat de woningen zullen worden verhuurd voor een huurprijs die is gelegen beneden de maximale aftoppingsgrens zoals deze op grond van de wet op de huurtoeslag is vastgesteld, dan wel zullen worden verkocht tegen een prijs die is gelegen beneden de jaarlijks door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen maximale stichtingskosten voor de categorie "goedkope koopwoningen".

e. voor de bepalingen uit artikel 11, lid 2d geldt voor de vaststelling van de maximale huurprijs dan wel de maximale koopprijs het jaar waarin de woningen worden opgeleverd.

Artikel 13 Vaststelling stimuleringsbijdrage

1. Burgemeester en wethouders besluiten binnen 8 weken na ontvangst van de gereedmelding tot definitieve vaststelling van de bijdrage.

2. De vaststelling gebeurt op basis van de door burgemeester en wethouders goedgekeurde werkelijke kosten.

3. Na definitieve vaststelling van de kosten zal de bijdrage binnen 4 weken worden uitbetaald op een door de aanvrager opgegeven bank- of girorekening.

Artikel 14 Intrekking beschikking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een beschikking geheel of gedeeltelijk intrekken als:

a. niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorwaarden;

b. de stimuleringsbijdrage is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens.

2. Burgemeester en wethouders trekken de beschikking in ieder geval in indien de aanvrager meldt dat de desbetreffende werkzaamheden niet worden uitgevoerd.

3. Bij de intrekking kunnen burgemeester en wethouders de al betaalde stimuleringsbijdrage geheel of gedeeltelijk en met vergoeding van de wettelijke rente terugvorderen onder de mogelijkheid van beslaglegging.

Artikel 15 Hardheidsclausule

Als door bijzondere omstandigheden de strikte toepassing van deze verordening, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, zou leiden tot een niet gerechtvaardigde uitkomst, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in deze verordening, mits de aard en strekking van deze verordening niet wordt aangetast.

Artikel 16 Slotbepalingen

1. Deze verordening treedt in werking op de dag nadat zij openbaar is bekendgemaakt en kan worden aangehaald als: Verordening Stimuleringsregeling wonen boven en in winkels 2021.

2. De verordening stimuleringsregeling wonen boven en in winkels 2019 wordt ingetrokken.

Hoorn, 26 oktober 2021

de griffier, de voorzitter,